

## **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE**

### **CHAPITRE 9 - RÈGLEMENT DE LA ZONE A**

#### PRÉAMBULE - CARACTÈRE DE LA ZONE A

Cette zone est constituée par les parties de territoires communaux voués à l'agriculture. Elle est équipée ou non, et est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole principalement, sont seules autorisées.

Une partie de la zone A, située au Nord de la commune, est concernée par le risque d'inondation de la Loire et classée **en Ai2 et Ai3**, suivant le secteur d'aléa. Ce secteur est couvert par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) du Val d'Orléans.

Un **secteur Ae** concerne les écarts bâtis isolés en zone A, généralement à vocation d'habitation et qui n'ont plus aucun lien avec l'activité agricole. Ce classement permet le changement de destination et l'évolution limitée du bâti existant. Il existe également un secteur **Aei** au nord du territoire, concerné par la zone inondable.

Un **secteur Aai** correspond à écarts bâtis isolés à vocation d'activités artisanales, commerciales ou de bureau existantes, et qui n'ont plus aucun lien avec l'agriculture.

Dans ces secteurs de zone A, la vocation agricole n'est plus prioritaire, soit parce qu'il est établi que les bâtiments n'ont plus de lien avec l'activité agricole, soit parce que les changements de destination à des fins autres qu'agricoles sont nécessaires pour la préservation du patrimoine rural.

#### SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

###### **Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

Les constructions, ouvrages et installations non admis aux conditions particulières de l'article A2 suivant.

##### ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. Les constructions nouvelles à usage d'habitation, à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux exploitations agricoles de la zone.

2.2. Tout projet de construction devra respecter une implantation satisfaisante dans le site, de façon à former, dans la mesure du possible, un ensemble bâti cohérent. Il devra être occulté du domaine public par une intégration paysagère.

Les bâtiments agricoles, les serres et les magasins d'approvisionnement ou de réception des produits agricoles, les abris pour animaux, dans la mesure où ces ouvrages sont directement liés et nécessaires à l'agriculture.

2.3. L'aménagement (sans changement de destination), la reconstruction après sinistre, la réfection et l'extension des constructions ou installations existantes, dans la mesure où elles sont directement liés et nécessaires à l'agriculture.

2.4. Les installations de tourisme rural et de diversification en utilisation du bâti existant, dans la mesure où ces ouvrages sont liés et nécessaires à l'agriculture.

2.5. Les exhaussements, affouillements de sol liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces et d'ouvrages publics, et de bassins de recueil des eaux pluviales.

2.6. Les constructions et installations sous réserve qu'elles soient nécessaires aux services publics, ou d'intérêt collectif.

2.7. Les créations, extensions et les modifications d'installations classées agricoles, sous réserve de ne pas aggraver les nuisances.

2.8. Les étangs et les réserves destinés à l'irrigation, à la pisciculture, à la défense contre l'incendie, les bassins de retenue des eaux pluviales.

Seuls sont autorisés, parmi les étangs visés ci-dessus, ceux dont les caractéristiques techniques permettent de respecter le régime des bassins versants, d'éviter tout déséquilibre du milieu naturel et de ne pas porter atteinte aux ouvrages de drainage existants

2.9. Les forages agricoles ou autres à condition qu'ils comportent une cimentation jusqu'au calcaire de Beauce.

2.10. Dans **le secteur inondable Ai3 et Ai2**, ne peuvent être admises que les constructions et installations visées en 2.1 (sauf en Ai3), 2.3, 2.6, 2.7.

2.11 Dans **le secteur Ae**, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur concernant la sécurité des canalisations de transport de gaz combustible dans les secteurs concernés par le passage de cette canalisation telle que figurant sur le plan des servitudes d'utilité publique (pièce n°7) et à condition de ne pas nuire à l'activité agricole environnante, sont admis:

- la reconstruction à l'identique des bâtiments existants
- l'extension limitée dans un rayon de 15m à partir des contours des constructions existantes.
- la construction d'annexes d'emprise limitée telles que garages, piscines et abris dans un rayon de 20m à partir des contours des constructions existantes.
- le changement de destination des constructions existantes.

Toutefois, **en secteur Aei3**, le changement de destination visant à la création d'un nouveau logement est interdit.

2.12. Dans **le secteur Aai**, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur concernant la sécurité des canalisations de transport de gaz combustible dans les secteurs concernés par le passage de cette canalisation telle que figurant sur le plan des servitudes d'utilité publique (pièce n°7) et à condition de ne pas nuire à l'activité agricole environnante, sont admis :

- l'extension des bâtiments à usage d'activités artisanales, commerciales ou de bureau, dans la limite des contours la zone.
- le changement de destination des constructions existantes

## SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil : « Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner. »

3.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères.

3.3. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, celle des usagers des accès.

### ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### *4.1. Alimentation en eau potable*

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité, doit être alimentée en eau potable soit par branchement sur réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers conformément à la réglementation en vigueur.

#### *4.2. Assainissement*

- 4.2.1. Les eaux usées domestiques doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et évacuées conformément à la réglementation en vigueur.
- 4.2.2. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eaux, puisards ou égouts pluviaux est interdite.
- 4.2.3. Lorsque la nature des sols le permet, les eaux pluviales doivent être récupérées et infiltrées in situ

#### *4.3. Electricité*

Tout raccordement électrique basse tension devra être réalisé en souterrain depuis le réseau public.

#### *4.4. Télécommunications*

Tout raccordement d'une installation nouvelle devra être réalisé en souterrain depuis le réseau public.

### ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées au plan : le long des RD n°13 et 14 sera fait application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

6.2. A défaut d'indication figurant au plan, aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 m de l'axe des voies et 5 m de l'alignement.

6.3. Une implantation différente pourra être autorisée pour les constructions de faible emprise destinées à un service public.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à 15m.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non jointives doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à 4m.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

Toutefois, dans le secteur inondable Ai, la possibilité d'extension limitée des constructions implantées avant le 13 juin 1994 est régie par les règles suivantes :

- 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes
- 30% de leur emprise au sol pour les bâtiments à usage d'activités économiques. Cette règle ne concerne pas les activités agricoles, piscicoles et les bâtiments publics.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 8 m ; celle des hangars agricoles ne devra pas dépasser 12 m.

Les silos agricoles ainsi que les ouvrages d'utilité publique de faible emprise et de grande hauteur tels que réservoirs d'eau potable peuvent être dispensés de la règle de hauteur maximale.

## ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. D'une façon générale, l'aspect extérieur des constructions ou des ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les types d'architecture représentative d'une autre région (chalet savoyard, mas provençal...) ne sont pas autorisés. Les volumes doivent être simples et s'accorder aux bâtiments traditionnels existants.

Pour l'application de cet article, outre les dispositions particulières ci-dessous, des prescriptions spécifiques prenant en compte l'insertion de la construction dans son environnement pourront être imposées en ce qui concerne notamment la volumétrie, l'implantation des bâtiments ainsi que le traitement de leurs abords.

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié, notamment pour des besoins répondant aux principes bioclimatiques, ou à des techniques de construction liées au développement durable (panneaux solaires, toitures terrasses, implantations...), les prescriptions ci-dessous peuvent ne pas être appliquées.

### 11.2. *Dispositions particulières*

#### 11.2.1. Constructions à usage d'habitation et leurs dépendances

Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0.30 m par rapport au niveau général du sol environnant relevé au milieu de la façade de celles-ci. Toutefois, cette surélévation peut être dépassée en cas de raccordement à un bâtiment existant non conforme à cette règle.

##### *Les murs*

L'emploi à nu ou en parement extérieur de matériaux bruts fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

La brique rose de Sologne avec joints pleins à la chaux claire est recommandée.

La brique ou pierre des murs de façade doit rester apparente, sauf si l'état de ces matériaux est défectueux.

Les enduits doivent être choisis en s'inspirant des tonalités et des finitions traditionnelles locales. Le blanc pur est interdit.

##### *Les toitures*

Les toitures des constructions seront à deux versants principaux, d'une inclinaison comprise entre 35 et 45° sans débordement latéral excessif à l'exception des annexes pour lesquelles une inclinaison de 20° à 45° sera autorisée. Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition tels que lucarnes, terrassons, croupes, à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Des toitures à un seul versant pourront être autorisées pour les constructions adossées à une autre construction ou à un mur existant (en appentis) ; il en sera de même pour les annexes isolées. Dans ces cas, la pente pourra être réduite sans être inférieure à 20°.

Les toitures, sauf pour les annexes non visibles de l'espace public, seront réalisées soit en tuiles ou matériaux d'aspect similaire de ton brun ou vieilli, soit en ardoises naturelles rectangulaires ou matériaux d'aspect similaire.

Sont interdits les matériaux de couverture étrangers à la région (tuile canal, chaume) ainsi que les revêtements en tôle, fibro-ciment et matière plastique (sauf pour les annexes non visibles de la voie publique).

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés sur les constructions principales et sur les annexes sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

#### *Les lucarnes*

Les lucarnes seront à deux ou trois versants et devront garder des dimensions modestes. Leur largeur ne devra pas dépasser la dimension horizontale de la fenêtre située à l'étage inférieur. Il est interdit de relier entre elles les lucarnes. Les chiens assis sont proscrits, de même que les toitures étrangères à la région (toiture Mansard...).

Les vérandas sont admises sous réserve d'une bonne intégration architecturale avec la construction principale. Les règles ci-dessus relatives aux pentes et matériaux de toiture ne s'appliquent pas aux vérandas et autres extensions vitrées.

#### 11.2.2. Les hangars et autres constructions à usage d'activité agricole

Les bardages et toitures doivent être de teinte foncée de façon à s'intégrer harmonieusement dans le paysage rural.

Les teintes criardes sont interdites.

#### 11.2.3. Les antennes paraboliques

Elles doivent être implantées de façon discrète et de préférence sur les souches de cheminée et murs pignons à condition de ne pas dépasser de ces supports et de respecter leur tonalité.

#### 11.2.4. Clôtures

Les clôtures seront sobres, de forme simple, et de couleur discrète.

Elles auront une hauteur maximale de 1.20 m et seront constituées par un élément ajouré (grille, grillage, lisse-bois) fixé de préférence par des poteaux en bois, doublé ou non d'une haie.

Les portails devront être de préférence en bois et leur hauteur devra être en harmonie avec le site.

### ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

### ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATION, EBC

Les espaces boisés figurés au plan par un quadrillage sont classés espaces boisés à conserver. Ils sont soumis au régime de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.